

Der teure Traum vom Ferienhaus

IMMOBILIEN. Die Pandemie befeuert den Wunsch nach einem eigenem Feriendomizil. Leider ist es teurer, als viele meinen – und manchmal auch nicht sinnvoll.

TEXT: MARTIN MÜLLER

Bezaubernde kleine Wohnung mit eigenem Garten gegen Süden, Skilift wenige Gehminuten entfernt, Berge gleich vor der Haustür: So können Träume aussehen. Der Traum hat ein grosses Preisschild. Für eine Million Franken ist die 54 Quadratmeter grosse 2,5-Zimmer-Ferienwohnung in Falera GR auf einem Immobilienportal ausgeschrieben.

Die Corona-Pandemie hat den Traum von der eigenen Ferienwohnung in den Alpen oder im Tessin befeuert. Wäre es nicht toll, zwischen zwei Zoom-Sitzungen rasch ein paar Schwünge auf der Piste zu machen? Oder zwischen Budgetkonferenz und Teamsitzung schnell einen Prosecco am Lago Maggiore zu schlürfen, während die Bürogspändli im Nebel sitzen?

Fast alle fänden einen Grund, sich eine Ferienwohnung zu kaufen, wenn sie denn könnten. Immerhin rund jeder zwölfte Schweizer Haushalt besitzt ein Zweithaus oder eine Zweitwohnung, zeigen Zahlen des Bundesamts für Raumentwicklung.

Die Pandemie hat Fernziele verunmöglicht, und so wurde das Nahe attraktiver: St. Moritz statt San Francisco. Das hat prompt die Preise nach oben getrieben. Ferienwohnungen in den Bergregionen kosteten im vergangenen Jahr 4 Prozent mehr als vor der Pandemie, zeigt eine aktuelle Analyse der UBS – die grösste Zunahme seit acht Jahren. Vom Flachland gut erreichbare Orte wie Davos/Klosters, Flims/Laax oder Engelberg verzeichnen die stärksten Anstiege.

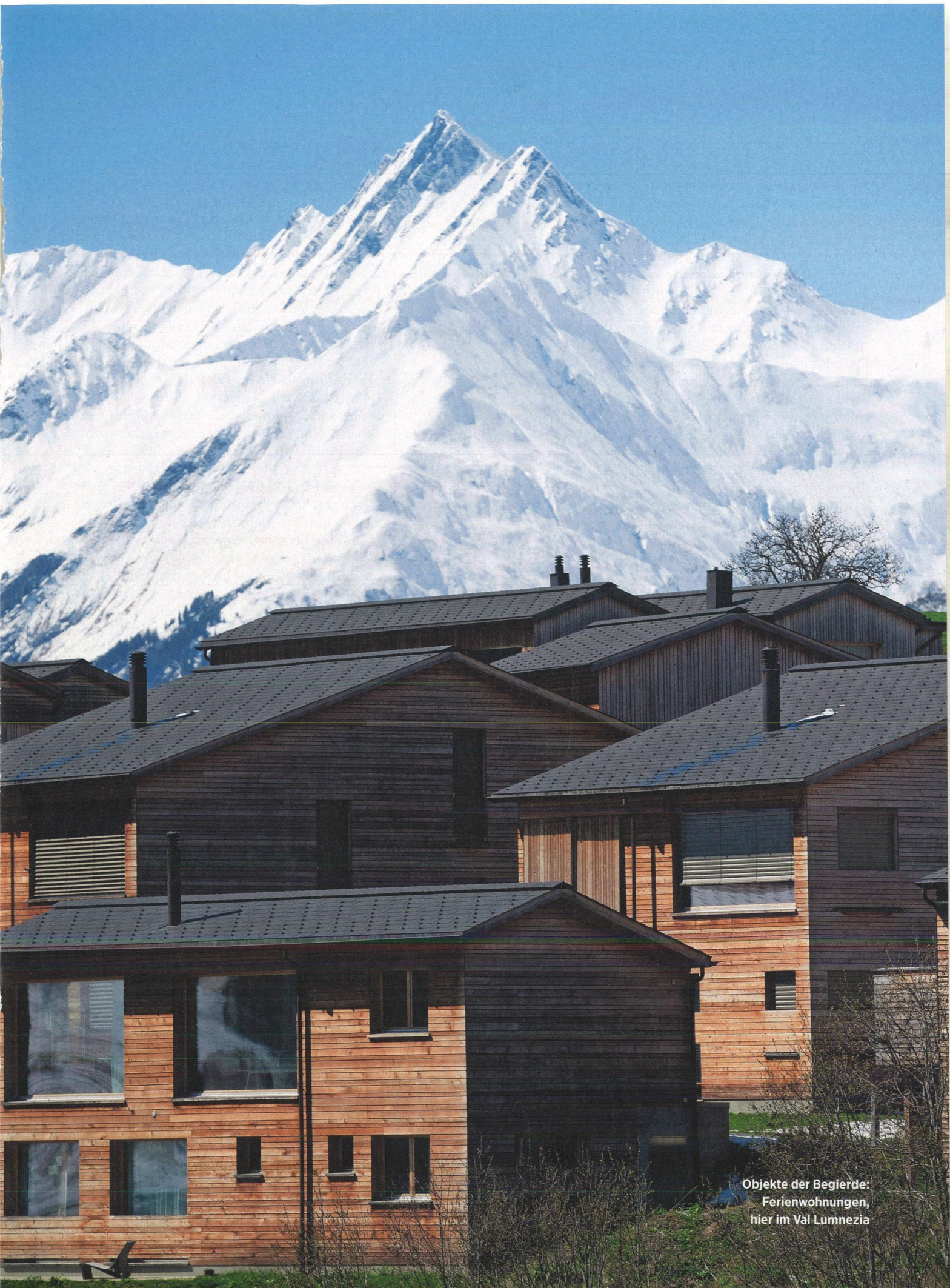
Ein Zeichen für die gesteigerte Nachfrage: Fürs Oberengadin etwa hat sich die Zahl der Suchabos auf Immobilienplattformen mehr als verdoppelt, ebenso die Google-Suchanfragen nach Kaufangeboten für Ferienwohnungen.

Die Ferienwohnung in Falera für eine Million ist nicht aussergewöhnlich teuer. Im Schnitt kostet laut UBS eine Wohnung in den Bergen rund eine Million, allerdings für 100 Quadratmeter. Macht stolze 10 000 Franken pro Quadratmeter. Eine typische Schweizer Ferienwohnung zählt dreieinhalb Zimmer auf 85 bis 95 Quadratmetern. Wer auf eine sanierungsbedürftige, in die Jahre gekommene Wohnung setzt, muss vielleicht mit 650 000 bis 800 000 Franken rechnen.

Fast so teuer wie in der Stadt. Haupthindernis ist – man ahnt es – die Finanzierung. Und zwar gleich in fünffacher Hinsicht.

■ Erstens sind die *Kaufpreise relativ hoch*, sie sind vergleichbar mit städtischen Lagen. Das lässt sich nur umgehen, wenn man seinen Ferienhaustraum an einen weniger begehrten Ort zügelt. In Scuol kostet ein Quadratmeter im Schnitt etwa 6000 Franken – in St. Moritz ist es mehr als doppelt so viel.

■ Zweitens muss man *viel mehr eigenes Kapital* aufwerfen als für die Hauptwohnung am ständigen Wohnort. Für die Eigentumswohnung oder das Einfamilienhaus, in dem man ständig wohnt, gewähren die Banken Hypothekarkredite bis maximal 80 Prozent der Kaufsumme, zudem



Objekte der Begierde:
Ferienwohnungen,
hier im Val Lumnezia

kann man eigentlich fürs Alter reservierte Guthaben der Pensionskasse und der Säule 3a anzapfen. Das ist für Ferienwohnungen nicht erlaubt, und die Banken verlangen 30 bis 50 Prozent eigene Mittel. Bei einem Kaufpreis von einer Million sind das also üblicherweise 400 000 Franken, die man auf der hohen Kante haben muss. Für den Hauptwohnsitz wären es nur 200 000 Franken, und dafür könnte man nötigenfalls noch zumindest teilweise Gelder aus der zweiten und der dritten Säule verwenden.

Die Banken bremsen hier wegen des erhöhten Risikos. Wenn das Geld knapp wird, sparen die Leute als Erstes bei der Ferienwohnung – und verkaufen sie notfalls auch mit Verlust. «Ferienwohnungen sind Luxusgüter», sagt Immobilienexperte Claudio Saputelli, bei der UBS für die erwähnte Studie zuständig. Wenn das Einkommen schwindet, sinkt darum die Nachfrage überproportional.

- Drittens verlangen viele Banken *höhere Hypothekarzinsen für Ferienwohnungen* als für Hauptwohnsitze.

- Viertens muss der *Hypothekarkredit* für Ferienwohnungen meist innert 15 Jahren auf *maximal 50 Prozent* (des Verkehrswerts) reduziert werden – beim Hauptwohnsitz gibt es diese Pflicht nur bis zu einer Belehnung von zwei Dritteln bis zur Pensionierung. Allein diese Amortisation macht pro Jahr mehrere Tausend Franken aus.

- Fünftens unterschätzen viele die *Unterhaltskosten*. Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen, dazu die Auslagen für die Stockwerkeigentümerschaft sowie Rückstellungen für den Ersatz von Haustechnik und Fassade – all das summiert sich. Die UBS beziffert die durchschnittlichen jährlichen Kosten für eine Wohnung im Wert von einer Million auf 20 000 bis 30 000 Franken (siehe «Was kostet eine Ferienwohnung?», rechts).

Ausserdem prüft die Bank auch bei Ferienwohnungen, ob Käuferinnen und Käufer die sogenannte Tragbarkeitsrechnung bestehen. Insgesamt dürfen die Kosten für alle Hypotheken (Haupt- und Ferienwohnung zusammen) einen Drittel des Einkommens nicht übersteigen. Die Bank rechnet dabei aber nicht mit den aktuell sehr tiefen Hypothekarzinsätzen, sondern mit 4,5 bis 5 Prozent. Auch die Amortisation und die Nebenkosten (normalerweise etwa 1 Prozent des Verkehrswerts) fliessen in diese fiktive Tragbarkeitsrechnung ein.

Alles in allem belastet das Feriendomizil das Budget jedes Jahr mit einem fünfstelligen



Beobachter-Buch

Üse Meyer, Reto Westermann: «**Der Weg zum Eigenheim**»; 10. Auflage, 272 Seiten, Fr. 45.-, für Abonnenten Fr. 35.-
Beobachter-Edition, Tel. 058 269 25 03, www.beobachter.ch/buchshop

Betrag. Das können sich nur wenige leisten. Eigentümer verbringen im Schnitt rund elf Wochen pro Jahr in ihrer Ferienwohnung. Rechnet man die jährlichen Gesamtkosten auf die effektiven Ferienwochen um, so kommt man laut den UBS-Fachleuten auf fast 3000 Franken. Für so viel Geld könnte man sich auch ein Luxushotel aussuchen und müsste nicht noch selber putzen und kochen, sondern mit dem frisch bereitgelegten Handtuch ins Spa huschen.

Weil an den Kosten nur wenig geschraubt werden kann, liegt der Gedanke nah, das Ferienhaus zusätzlich zu vermieten, um das Defizit zu senken. Einige liebäugeln gar damit, daraus ein Geschäftsmodell zu machen, wenn sie die teils sehr hohen Mietpreise für Ferienwohnungen sehen. Keine schlechte Idee, aber längst nicht immer führt sie zum gewünschten Ergebnis.

Der grosse Druck, zu vermieten. Erst wenn man es schafft, sein Feriendomizil ungefähr 15 bis 20 Wochen pro Jahr zu vermieten, resultiert unter dem Strich ein Gewinn (siehe: «Rechnet sich ein Ferienobjekt?», rechts). Das erreicht man aber in der Regel nur, wenn man das Objekt auch zur Hauptsaison anbietet: über Weihnachten/Neujahr und während der Sportferien. Folglich steht es einem selbst dann nicht zur Verfügung. Dazu sind längst nicht alle Eigentümer bereit – aber im November mietet nun mal niemand eine Ferienwohnung in Falera. Immerhin reduzieren die Mieteinnahmen die eigenen Kosten.

Unsicher ist auch, ob sich eine Ferienwohnung wirklich als Wertanlage eignet, als Betongold in den Alpen, das sich bei Bedarf beliebig verkaufen lässt. Die Pandemie geht vorbei, der Boom wird nachlassen. Immerhin hat zwar die Zweitwohnungsinitiative fast zu einem Bauverbot in attraktiven Ferienorten geführt, das stützt die Preise der bestehenden Wohnungen auf absehbare Zeit.

Dem steht allerdings der Trend zu Kurzreisen an verschiedene Destinationen entgegen; generell wollen immer mehr Leute ihre Ferien nicht immer am selben Ort verbringen. Spontaneität wird wichtiger, man möchte mobil und ungebunden sein und Besitzz mit anderen teilen – diese Tendenzen sprechen für nachlassende Preise auf dem Ferienwohnungsmarkt. Die hohen Quadratmeterpreise in Davos, St. Moritz und Zermatt täuschen vielleicht darüber hinweg: In den meisten Ferienorten sinken die Preise für Ferienimmobilien mittelfristig. ■

Tauschaktion - bis zu 45% Rabatt

SHIRIN

fliegenderteppich

schöner wohnen



Was kostet eine Ferienwohnung?

Beispielrechnung für eine neuwertige Ferienwohnung

QUELLE: UBS

Preis: 1 Million Franken, Kosten in Franken pro Jahr (Schätzwerte)	
Kapitalkosten (Hypothek, entgangene Rendite auf dem Eigenkapital)	10 000–15 000
Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen)	1 400–2 600
Unterhaltskosten (Wohnung, Gebäude, Umgebung)	3 300–5 500
jährliche Rückstellungen für Investitionen (Ersatz Haustechnik, Heizung, Lift, Sanierung Fassade, Boden, Küche et cetera)	4 100–5 900
Steuererhöhung aufgrund Eigenmietwert	1 000–1 500
Total pro Jahr	20 000–30 500
Total pro Belegungswoche (bei 11 Wochen pro Jahr)	1 800–2 800

Rechnet sich ein Ferienobjekt?

Rechnung für eine 3,5-Zimmer-Ferienwohnung in Lenk BE mit einem Verkehrswert von 650 000 Franken und teilweiser Vermietung an andere

QUELLE: MIGROSBANK

Jährliche Einnahmen (in Franken)	
10 Wochen Vermietung im Winter ¹	15 275
6 Wochen Vermietung im Sommer	5 320
Total	20 595
Jährliche Ausgaben (in Franken)	
Hypothekarzinsen (1,5% bei 50% Belehnung)	4 875
Betrieb und Verwaltungskosten der Stockwerkeigentümerschaft ²	4 645
Steuern Kanton und Gemeinde	2 800
diverse Kosten (Strom, Telefon, TV, Internet, Versicherungen, Tourismusabgabe)	3 124
Abschreibungen (Möbel, Malerarbeiten, Geräte)	3 650
Total	19 094
Jährlicher Erfolg (in Franken)	
	1 501

Der Eigengebrauch (eingesparte Hotelkosten) ist nicht einberechnet, ebenso wenig sind es die entgangenen Erträge aus dem Eigenkapital von 325 000 Franken, das anders angelegt werden könnte. Es handelt sich um eine Musterrechnung – je nach den getroffenen Annahmen variiert das Resultat stark.

¹ Der Eigentümer ist bereit, die Wohnung während der beliebtesten Wochen im Jahr (Weihnachten, Neujahr, Januar, Februar) zu vermieten.

² ohne Berücksichtigung der Kosten für Vermietungsplattform, für Gästebetreuung (Schlüsselübergabe, Reparaturen et cetera) und Reinigung

TIPPS

Ferienwohnung kaufen

Auch für Ferienwohnungen gilt: **Lage, Lage, Lage!** Bevor Sie sich für den Kauf entscheiden, machen Sie mehrmals in diesem Ort Ferien und überlegen Sie in Ruhe, ob Sie wirklich mehrmals pro Jahr dort Zeit verbringen wollen. Erkundigen Sie sich bei Fachleuten über Vor- und Nachteile des Ortes und des Quartiers.

Wenn Sie ein konkretes Objekt im Auge haben: Holen Sie **mehrere Finanzierungs-offerten** ein – mindestens bei Ihrer Hausbank, bei einer Bank vor Ort sowie einem dritten Anbieter. Je mehr Eigenkapital Sie einschliessen können, desto tiefer ist der Hypothekarzinsatz. Vergleichen Sie aber unbedingt alle Aspekte der Angebote, namentlich Höhe der Eigenmittel und Amortisation. Wenn Sie bereits eine Hypothek haben, können Sie diese unter Umständen aufstocken.

Für ein **Ferienhaus im Ausland** gibt es grundsätzlich keine Hypothek einer Schweizer Bank, weil ihr das Know-how fehlt, um den Wert vor Ort zuverlässig einzuschätzen. Sie müssen mit einer lokalen Bank verhandeln. Dort gelten andere Spielregeln als in der Schweiz.

Für die Ferienwohnung müssen Sie den **Eigenmietwert** als fiktives Einkommen versteuern, und zwar im Kanton, in dem die Liegenschaft steht. Das gilt unabhängig davon, wie viel Zeit Sie effektiv dort verbringen. Wenn Sie die Wohnung vermieten, versteuern Sie für diese Zeitspanne die Mieteinnahmen und den Eigenmietwert nur für die Zeit, in der Sie die Wohnung selbst nutzen könnten. Die Höhe des Eigenmietwerts bestimmt das lokale Steuergesetz, im Minimum sind es etwa 60 Prozent einer üblichen Marktmiete für ein vergleichbares Objekt. Davon abziehen können Sie Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen.

Klären Sie, **wer sich um die Wohnung kümmert**, wenn Sie nicht da sind. Vielleicht hat die Eigentümergemeinschaft einen Hauswart. Oder Sie fragen eine Nachbarin. Falls Sie die Wohnung vermieten wollen, kommt auch eine professionelle Liegenschaftsverwaltung in Frage.